

PERINDUSTRIAN DAN HARGA TANAH: SATU KAJIAN KES DI DAERAH  
KUBANG PASU, KEDAH DARUL AMAN

Kertas ilmiah yang dikemukakan kepada Sekolah Siswazah  
Sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat penganugerahan

Ijazah Sarjana Ekonomi  
Universiti Utara Malaysia

Oleh

Tunku Salha binti Tunku Ahmad  
Jun, 2001

© Tunku Salha Tunku Ahmad (2001). Hakcipta Terpelihara.



**Sekolah Siswazah  
(Graduate School)  
Universiti Utara Malaysia**

**PERAKUAN KERJA KERTAS PROJEK  
(Certification of Project Paper)**

Saya, yang bertandatangan, memperakukan bahawa  
(I, the undersigned, certify that)

**Tunku Salha binti Tunku Ahmad**

calon untuk Ijazah  
(candidate for the degree of) Sarjana Ekonomi

telah mengemukakan kertas projek yang bertajuk  
(has presented his/ her project paper of the following title)

**Perindustrian dan Harga Tanah: Satu Kajian Kes Di Daerah**

**Kubang Pasu, Kedah Darul Aman**

seperti yang tercatat di muka surat tajuk dan kulit kertas projek  
(as it appears on the title page and front cover of project paper)

bahawa kertas projek tersebut boleh diterima dari segi bentuk serta kandungan,  
dan meliputi bidang ilmu dengan memuaskan.  
(that the project paper acceptable in form and content, and that a satisfactory  
knowledge of the field is covered by the project paper).

Nama Penyelia  
(Name of Supervisor) : Prof. Dr. Mohammad bin Haji Alias

Tandatangan  
(Signature) : M. Haji Alias :

Tarikh  
(Date) : 18 Jun 2001

## **KEBENARAN MENGGUNA**

Dengan mengemukakan kertas ilmiah ini sebagai sebahagian daripada syarat penganugerahan ijazah lanjutan daripada Universiti Utara Malaysia, saya bersetuju bahawa Perpustakaan Universiti boleh merujuk kepadanya pada bila-bila masa untuk tujuan pemeriksaan. Saya juga bersetuju bahawa kebenaran menerbitkan semula kertas ilmiah ini dalam apa jua bentuk, sama ada secara keseluruhan atau sebahagian daripadanya untuk tujuan pembelajaran; perlu diperolehi daripada penyelia kertas ilmiah ini, atau sekiranya penyelia tiada, kebenaran tersebut perlu diperolehi daripada Dekan, Sekolah Siswazah. Sebarang bentuk penyalinan, penerbitan atau penggunaan kertas ilmiah ini yang bermotifkan keuntungan kewangan tidak dibenarkan sama sekali tanpa kebenaran bertulis dari saya. Universiti Utara Malaysia dan saya sendiri berhak diberi pengiktirafan sekiranya terdapat bahagian daripada kertas ilmiah ini yang diterbitkan dalam apa jua bentuk untuk tujuan pembelajaran.

Permohonan untuk mendapatkan kebenaran menyalin dan menggunakan kertas ilmiah ini sama ada secara keseluruhan atau sebahagian daripadanya perlu dialamatkan kepada:

**Dekan Sekolah Siswazah  
Universiti Utara Malaysia  
06010 UUM Sintok  
Kedah Darul Aman**

## ABSTRAK

Kajian ini dijalankan bertujuan untuk mengkaji kesan perindustrian terhadap harga tanah industri di dua kawasan perindustrian di Daerah Kubang Pasu iaitu Taman Perindustrian Bandar Baru Darulaman dan Kawasan Perindustrian Bukit Kayu Hitam. Sebanyak 43 buah kilang telah dipilih sebagai unit analisis menggunakan kaedah persampelan kawasan (*area sampling*), 31 daripadanya memiliki tapak industri di Bukit Kayu Hitam dan selebihnya iaitu 12 buah kilang beroperasi di Bandar Baru Darulaman. Peringkat pertama adalah pengumpulan data sekunder bertujuan untuk mencapai objektif pertama iaitu menerangkan secara deskriptif profil gunatanah kawasan kajian. Peringkat kedua merupakan asas untuk mencapai objektif kedua dan ketiga iaitu mengenalpasti faktor-faktor yang mempengaruhi letakan industri di kawasan kajian serta membentuk satu model ekonometrik bagi menerangkan faktor-faktor penentu kepada harga tanah perindustrian di kawasan kajian. Borang soal selidik berstruktur telah digunakan sebagai instrumen kajian. Model persamaan yang digunakan untuk mengenalpasti faktor penentu kepada harga tanah industri dianggarkan dengan menggunakan kaedah kuasa dua terkecil lazim (*ordinary least squares*). Penemuan kajian mendapati bahawa sektor pertanian masih lagi menjadi gunatanah terpenting dan kekal sebagai penyumbang utama kepada ekonomi daerah Kubang Pasu. Walau bagaimanapun, penggunaan tanah untuk tujuan perindustrian didapati semakin meningkat berikutan pembukaan lebih banyak kawasan perindustrian di daerah ini, antaranya ialah di Kota Perdana, Bukit Kayu Hitam. Berdasarkan analisis kekerapan yang dilakukan, sebahagian besar (79.1%) daripada kilang-kilang di kawasan kajian dimiliki rakyat tempatan. Harga tanah yang rendah dikenalpasti sebagai faktor utama yang mempengaruhi letakan industri di kawasan kajian. Spesifikasi penganggaran model mendapati empat faktor iaitu (1) tarikh urusan jual beli tanah dilakukan, (2) hakmilik syarikat, (3) keluasan lot industri, dan (4) cukai tanah yang dikenakan ke atas pelabur, mempunyai perhubungan yang signifikan terhadap penentuan harga tanah industri di kawasan kajian.

## **ABSTRACT**

This study attempts to examine the effects of industrialization on land prices in two selected industrial areas in the District of Kubang Pasu. The industrial areas are Bandar Baru Darulaman Industrial Park and Bukit Kayu Hitam Industrial Estate. Using the area sampling method, a number of 43 manufacturing establishments are selected as the unit of analysis, 31 of which own industrial sites in Bukit Kayu Hitam while the remaining 12 operate in Bandar Baru Darulaman. Data collection is done through secondary research and primary research. Secondary research is carried out in order to obtain the profile of land use pattern in Kubang Pasu District. Data is collected using a structured questionnaire which would then be used to create an equation model to identify the factors that influence industrial land price. The model is estimated using the the OLS. The study finds that the agricultural sector remains the most important factor in contributing to the economy of Kubang Pasu. However the land use for industrial purposes is increasing due to the opening of more industrial areas such as those in Kota Perdana, Bukit Kayu Hitam. Based on the frequency analysis done, it shows that most of the industries (79.1%) are owned by local investors. Low land price is identified to be the dominant factor in influencing the investors' decision to locate their industries in the research areas. The model specification finds four factors, (1) the date of land transaction, (2) company ownership, (3) the industrial lot size, and (4) quit rent imposed to the investors, to be significantly related to the determination of industrial land price in the research areas.

## PENGHARGAAN

Saya bersyukur kepada Allah (s.w.t) kerana dengan izinNya, dapat saya menyiapkan kertas ilmiah ini bagi memenuhi sebahagian daripada syarat program Ijazah Sarjana Ekonomi, Universiti Utara Malaysia. Saya mengambil kesempatan ini untuk merakamkan jutaan terima kasih saya kepada ***Profesor Dr. Mohammad bin Haji Alias***, penyelia kertas ilmiah ini, yang telah banyak meluangkan masa dan menyumbangkan idea-idea serta cadangan yang sangat berharga dalam usaha saya menyiapkan kertas ilmiah ini. Jutaan terima kasih diucapkan kepada seluruh ahli keluarga saya dan Profesor Madya Dr. Mohamad Sahari Nordin di atas sokongan dan dorongan yang tidak pernah putus. Akhir sekali, kejayaan ini didedikasikan kepada suami saya, Abd. Manaf Abdullah dan anak saya, Eyman Hadi yang telah terlalu banyak memberi sokongan peribadi. Masa bersama mereka yang telah banyak saya curi tidak mungkin dapat diganti semula, tetapi seperkara yang perlu mereka ketahui: kejayaan ini tidak akan menjadi kenyataan tanpa kesabaran, perhatian, dan sokongan mereka.

## KANDUNGAN

	HALAMAN
KEBENARAN MENGGUNA	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
PENGHARGAAN	iv
KANDUNGAN	v
SENARAI JADUAL	viii
SENARAI RAJAH	ix

### BAB SATU

### Pengenalan

1.0	Pendahuluan .....	1
1.1	Penawaran dan Permintaan Tanah .....	2
1.2	Permintaan Untuk Tanah Perindustrian .....	4
1.3	Pembangunan Tanah Perindustrian Di Negeri Kedah.....	7
1.4	Pernyataan Masalah.....	11
1.5	Objektif Kajian.....	14
1.6	Soalan Kajian.....	14
1.7	Metodologi Kajian.....	15
1.8	Kepentingan Kajian.....	16
1.9	Organisasi Kajian.....	16

## **BAB DUA**

### **ULASAN KARYA**

2.0	Karya-Karya Terpilih.....	18
2.1	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Gunatanah Industri.....	20
2.1.1	Harga tanah yang secara relatifnya murah.....	21
2.1.2	Tempoh pajakan.....	22
2.1.3	Jangkamasa proses pindahmilik tanah dan pertukaran status tanah.....	23
2.1.4	Kemudahan infrastruktur.....	25
2.2	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Tanah Industri.....	26
2.2.1	Jarak dari pusat perniagaan utama.....	26
2.2.2	Jarak dari laut.....	26
2.2.3	Kewujudan jalan raya utama.....	27
2.2.4	Tarikh urusan tanah dilakukan.....	27
2.2.5	Keluasan tanah.....	27
2.2.6	Kewujudan perkhidmatan-perkhidmatan lain berhampiran tanah.....	28
2.2.7	Hakmilik tanah.....	28
2.2.8	Kesan 'zoning' terhadap nilai tanah.....	29
2.3	Kesimpulan.....	30

## **BAB TIGA**

### **METODOLOGI KAJIAN**

3.0	Pendahuluan.....	31
3.1	Sampel Kajian dan Pengumpulan Data.....	32
3.2	Penganalisaan Data.....	35
3.3	Kaedah Penganggaran Model.....	36
3.4	Penilaian Model.....	41
3.5	Kesimpulan.....	44



<b>BAB EMPAT</b>	<b>PROFIL GUNATANAH DAERAH KUBANG PASU, KEDAH DARULAMAN</b>	
4.0	Pendahuluan.....	45
4.1	Corak Gunatanah Di Daerah Kubang Pasu.....	48
	4.1.1 Gunatanah pertanian.....	49
	4.1.2 Gunatanah perindustrian.....	52
	4.1.3 Gunatanah perdagangan.....	54
4.2	Dasar dan Cadangan Pembangunan Gunatanah.....	57
4.3	Kesimpulan.....	59
 <b>BAB LIMA</b>	 <b>PENEMUAN KAJIAN</b>	
5.0	Pendahuluan.....	60
5.1	Latarbelakang Sampel.....	61
5.2	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Letakan Industri di Kawasan Perindustrian Bandar Baru Darulaman dan Bukit Kayu Hitam.....	67
5.3	Model Ekonometrik Yang Menerangkan Faktor-Faktor Dominan Dalam Penentuan Harga Tanah Di Kawasan Kajian.....	70
5.4	Kesimpulan.....	75
 <b>BAB ENAM</b>	 <b>KESIMPULAN DAN CADANGAN</b>	
6.0	Pendahuluan.....	76
6.1	Gunatanah Di Daerah Kubang Pasu.....	77
6.2	Dasar dan Cadangan Untuk Membangunkan Sektor Perindustrian.....	79
6.3	Penutup.....	87
	<b>RUJUKAN</b> .....	89
	<b>LAMPIRAN</b> .....	92

## SENARAI JADUAL

JADUAL	TAJUK	HALAMAN
Jadual 1.1	Pertumbuhan Sektor Perkilangan Dalam Tempoh IMP 1986 – 1995.....	5
Jadual 1.2	Agensi Pembangunan Tanah Perindustrian di Negeri Kedah.....	7
Jadual 1.3	Rancangan Pembangunan Kawasan Perindustrian Baru oleh Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah (PKNK).....	8
Jadual 1.4	Penawaran Tanah Perindustrian di Tujuh Buah Estet Perindustrian di Negeri Kedah Darulaman.....	10
Jadual 2.1	Tanah-Tanah Perindustrian yang Dibangunkan oleh Perbadanan Kemajuan Negeri, 1998.....	22
Jadual 4.1	Gunatanah Pertanian di Daerah Kubang Pasu.....	50
Jadual 4.2	Unjuran Tanaman Pertanian di Daerah Kubang Pasu.....	50
Jadual 5.1	Taburan Kekerapan dan Peratusan Mengikut Ciri Latarbelakang 43 Buah Kilang yang Ditempatkan di Kawasan Perindustrian Bandar Baru Darulaman dan Bukit Kayu Hitam.....	63
Jadual 5.2	Taburan Min (Sisihan Piawai) Bagi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Letakan Industri di Kawasan Perindustrian Bandar Baru Darulaman dan Bukit Kayu Hitam, Kubang Pasu, Kedah Darulaman.....	68
Jadual 5.3	Pekali Korelasi Antara Semua Pembolehubah Dalam Model Umum.....	71

## **SENARAI RAJAH**

<b>RAJAH</b>	<b>TAJUK</b>	<b>HALAMAN</b>
Rajah 3.1	Taburan Kebarangkalian Bagi Penganggar.....	39

## **BAB SATU**

### **Pengenalan**

#### **1.0 Pendahuluan**

Tanah sejak berabad-abad lamanya telah digunakan untuk pelbagai tujuan ekonomi dan sosial, daripada pertanian dan penempatan kepada kegunaan ekonomi yang lebih penting seperti perindustrian, perdagangan dan perlombongan. Ahli-ahli ekonomi klasik mendefinisikan tanah umumnya sebagai anugerah semulajadi yang diperolehi secara percuma dan dapat menghasilkan pendapatan. Dalam hampir kesemua proses pengeluaran, tanah diperlukan sebagai salah satu input terpenting dalam pengeluaran. Seseorang usahawan yang rasional perlu membuat keputusan yang teliti supaya setiap faktor pengeluaran yang digunakan dapat menghasilkan penggunaan dan sumbangan yang optimum. Dalam satu proses pengeluaran yang mudah umpamanya, keputusan perlu dibuat terlebih dahulu supaya sebidang tanah dapat digandingkan dengan bilangan buruh yang sesuai sebelum sesuatu proses pengeluaran bermula (Pazim @ Fadzim Othman, 1992).

Apabila membincangkan kegunaan tanah untuk tujuan perindustrian, tanah pada asasnya dikategorikan sebagai satu bentuk faktor pengeluaran yang unik kerana pihak

The contents of  
the thesis is for  
internal user  
only

## RUJUKAN

- Adams, D., Russell, L. & Russell, C.T. (1994). *Land for Industrial Development*. United Kingdom: E & FN Spon.
- Asabere, P.H. (1981). The Determinants of Land Values in an African City : The Case of Accra,Ghana. *Land Economics*. Vol.54, No. 2.
- Asiah Hashim, Zarina Zainal Abidin & Shariman Alwani Mohamed Nordin. (1993). *Industrialization and The Land Markets In Malaysia*. Kuala Lumpur: Economics Department
- Barlowe, R. (1986). *Land Resources Economics: The Economics of Real Estate (Fourth Edition)*. New Jersey: Prentice Hall.
- Ball, R., Pratt, C.A. (1994). *Industrial Property Policy and Economic Development*. London: Routledge.
- Cameron, C. (1973). Intra – Urban Location and the New Plant. *Papers of the Regional Science Association*. Vol. 31, pp. 124-143.
- Dunkerly, H.B. (1983). *Urban Land Policy*. USA: World Bank.
- Evans, A. (1986). The Supply of Land: A Pedagogic Comment. *Urban Studies*, Vol. 23, No.6, pp 527-530.
- Goldberg, M. & Peter C. (1984). *Urban Land Economics*. Canada: John Wiley & Sons.
- Griffiths, W.E., Hill, R.C. & Judge, G.G. (1993). *Learning and Practicing Econometrics*. New York: John Wiley & Sons, Inc.
- Jabatan Pertanian Semenanjung Malaysia. (1992). *Jabatan Pertanian Semenanjung Malaysia*. Kuala Lumpur: Jabatan Pertanian Semenanjung Malaysia.
- Kementerian Perindustrian dan Perdagangan Antarabangsa. (1986). *Pelan Induk Perindustrian (1986-1995)*. Kuala Lumpur: Kementerian Perindustrian dan Perdagangan Antarabangsa.
- Kementerian Perindustrian dan Perdagangan Antarabangsa. (1996). *Pelan Induk Perindustrian Kedua (1996-2005)*. Kuala Lumpur: Kementerian Perindustrian dan Perdagangan Antarabangsa.
- Laundhart, P. (1885). *A Literature Review of Vacant Urban Land*. London: Government Printing Office.

- Lembaga Pembangunan Perindustrian Malaysia (MIDA). (1981). *Laporan Tahunan*. Kuala Lumpur: MIDA.
- Lembaga Pembangunan Perindustrian Malaysia (MIDA). (1997). *Laporan Tahunan*. Kuala Lumpur: MIDA.
- Losch, A. (1954). *The Economics of Location*. New Have C.T.: Yale University Press.
- Majlis Daerah Kubang Pasu. (1997). *Rancangan Struktur Majlis Daerah Kubang Pasu (1991 – 2005)*. Alor Setar: Pencetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Malaysia. (1981). *Kajian Separuh Penggal, Rancangan Malaysia Keempat*. Kuala Lumpur: Jabatan Pencetakan Negara.
- Malaysia. (1985). *Laporan Ekonomi 1985/86*. Kuala Lumpur: Kementerian Kewangan.
- Malaysia. (1991). *Laporan Ekonomi 1991/92*. Kuala Lumpur: Kementerian Kewangan.
- Malaysia. (1995). *Laporan Ekonomi 1995/96*. Kuala Lumpur: Kementerian Kewangan.
- Malaysia. (1996). *Laporan Ekonomi 1996/97*. Kuala Lumpur: Kementerian Kewangan.
- Malaysia (1997). *Laporan Ekonomi 1997/98*. Kuala Lumpur: Kementerian Kewangan.
- Malaysia (1998). *Laporan Ekonomi 1998/99*. Kuala Lumpur: Kementerian Kewangan.
- Malaysia (1999). *Laporan Ekonomi 1999/2000*. Kuala Lumpur: Kementerian Kewangan.
- Malaysia. (1991). *Rancangan Malaysia Keenam, 1991-1995*. Kuala Lumpur: Jabatan Pencetakan Negara.
- Malaysia. (1996). *Rancangan Malaysia Ketujuh, 1996-2000*, Kuala Lumpur: Jabatan Pencetakan Negara.
- McDermott, P.J. (1973). Spatial Margins and Industrial Location in New Zealand. *New Zealand Geographer*. Vol.29.pp.64-74.
- Mohd Anuar Hj. Md. Amin. (1988). *Teori Ekonometrik*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Noor Al-Huda Abdul Karim et. al (1999). *Foreign Direct Investment In Kedah 1997/98*. Kertas Penyelidikan (tidak diterbitkan).
- Pazim @ Fadzim Othman, (1992). Land-Abandonment in the Rice Sector in West Malaysia. *Malaysian Journal of Economic Studies*, Vol XXIX No. 1.

- Pejabat Daerah Kubang Pasu. (1994). *Profil Kubang Pasu*. Alor Setar: Pencetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Pejabat Tanah dan Galian Kubang Pasu. (1998). *Laporan Tahunan*. Alor Setar: Pencetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah. (1997). *Cadangan Pembinaan 8 Unit Kilang Berkembar Untuk IKS di Kawasan Perindustrian Bukit Kayu Hitam*. Alor Setar: Jabatan Promosi Industri.
- Pheby, J. (1989). *New Directions in Post – Keynesian Economics*. England: Edward Elgar Publishing Limited.
- Phillips, Peter C.B. (1993). *Models, Methods, and Applications of Econometric*. United Kingdom: Blackwell.
- Smith, D. (1966). A Theoretical Framework for Geographical Studies of Industrial Location. *Economic Geography*. Vol. 42, pp 95-113.
- Taylor, M.J. (1970). The Location Decisions of Small Firms. *Area*. Vol.2, pp 51-54.
- Todaro, Michael P. (1997). *Economic Development (Sixth Edition)*. Massachusetts: Addison –Wesley Reading.
- Unit Perancang Ekonomi Negeri Kedah. (1994). *Kedah Development Action Plan 1991-2000*. Alor Setar: UPEN Kedah.
- Van Thunen, M. (1826). *Land Use Reform*. London: Government Printing Office.
- Weber, A. (1929). *Theory of Location Of Industries*. Chicago: Chicago University Press.
- Whitby, M.C. (1994). *Land Use Change: The Causes and Consequences*. Washington: Natural Environment Research Council.
- Wooldridge, J. M. (2000). *Introductory Econometrics: A Modern Approach*. USA: South – Western College Publishing.